

3. Änderung des Bebauungsplanes „Gemeindergarten“

Textliche Festsetzungen

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV vom 18. Dezember 1990) und durch nachstehenden Text festgesetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gem. BauBG

§ 9 Abs. 1, Ziffer 1: Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO, in der zur Zeit gültigen Fassung, wird der Bebauungsplan teilweise als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- (2) Zulässig sind
 - 1. Wohngebäude
 - 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 5. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - 1. Anlagen für Verwaltung
 - 2. Gartenbaubetriebe

Gemäß § 1, Abs. 6, Ziffer 1 sind die gem. § 4, Abs. 3, Ziffer 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 4a BauNVO, in der zur Zeit gültigen Fassung, wird der Bebauungsplan teilweise als Besonderes Wohngebiet festgesetzt.

- (1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt

werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisegastwirtschaften
3. Geschäfts- und Bürogebäude
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen und Verwaltung
2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
3. Sonstige Gewerbebetriebe

Gem. § 1, Abs. 6, Ziffer 1 sind die gem. § 4, Abs. 3, Ziffer 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- b) Gem. § 17 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.
- c) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse (2) wird gemäß § 16, Abs. 2, Ziffer 3 als Höchstmaß festgesetzt.
- d) Gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 1 i. V. mit § 16, Abs. 3 wird die Höhe der baulichen Anlage zwingend als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe ist auf max. 10 m, gemessen vom natürlichen Gelände in Gebäudemitte bis zum First, festgesetzt.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 2: Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- a) Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. ()
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gekennzeichnet.
Ausnahmsweise können vor der Baulinie vorspringende Balkone und von der Baulinie zurückspringende Gebäudeteile, die 60 % der Gebäudefront nicht übersteigen, zugelassen werden.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 3: Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 500 m² festgesetzt.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 4: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

siehe 4. Änderung

- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.
- b) Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig, bis auf einen 5 m breiten Streifen entlang der Straßenbegrenzungslinie. Ausgenommen hiervon sind angebaute Garagen, bei denen das Wohnhaus näher als 5 m an die Straße zu stehen kommt.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 11: Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 3: Höhenlage der baulichen Anlage

Die bergseitige Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,5 m über dem angrenzenden Gelände bzw. fertiger Straße liegen.

Die talseitige Oberkante des Erdgeschossfußbodens über dem angrenzenden Gelände soll 3,00 m nicht überschreiten, ggf. ist dort das Gelände aufzufüllen.

§ 9 Abs. 7: Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend der Signatur in der Planzeichenverordnung (PlanzV) festgelegt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gem.

§ 9, Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO

§ 88, Abs. 1, Ziffer 1: Festsetzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

- a) Sämtliche Dächer im Plangebiet sind als Sattel- oder Walmdach auszubilden. Sattel – oder Walmdächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen einschl. unterschiedlicher Dachneigung sind ebenfalls zulässig.
- b) Die Dachneigung muß mindestens 20° und darf maximal 45° betragen. Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude i. S. d. § 14 BauNVO und Garagen.

Ortsgemeinde Elkenroth, den 28.10.2008


Schwan
Ortsbürgermeister

